

Immobilienkäufe: Die Lage entspannt sich

KOSTENVERGLEICH ZEIGT: Wer jetzt kauft, hat monatlich eine spürbar geringere Belastung als im Herbst 2022

HANNOVER. Mit Inflation und Ukraine-Krieg, Baukostensteigerungen und Zinsanstieg kam der Preisschock auf dem Immobilienmarkt: 2022 zerplatzte plötzlich für viele junge Familien der Traum vom Eigenheim, weil sie sich die Finanzierung nicht mehr leisten konnten. Eine neue Berechnung des Internetportals Immowelt zeigt jetzt, wie stark sich die Situation gebessert hat. In den vergangenen Jahren waren die Immobilienpreise stark gestiegen. In vielen Segmenten des Markts hatten sie sich in zehn Jahren mehr als verdoppelt. Trotzdem konnten sich viele Familien auch aus mittleren Einkommensgruppen Wohnung leisten, weil die Zinsen extrem niedrig waren. Bei guter Bonität zahlte man teils nur rund ein Prozent. Das änderte sich schlagartig im Sommer 2022. Die Zinsen stiegen innerhalb weniger Monate auf teilweise deutlich über 4 Prozent. Die dadurch sinkende Nachfrage hat erst die Kaufpreise zurückgehen lassen – und jetzt sinken auch noch die Zinsen. Im Oktober 2023 lagen sie noch über 4 Prozent, jetzt sind sie auf breiter Front gefallen auf durchschnittlich 3,6 Prozent, bei guter Bonität und mit Eigenkapital teils sogar noch günstiger. Die Statistiker von Immowelt haben jetzt für 15 deutsche Großstädte ausgerechnet, wie stark die Kombination der beiden Effekte die monatliche Belastung für Immobilienkäufer senkt. Ergebnis für Hannover: Im Vergleich zu einem Kaufab-



Es wird gerechnet: Mit sinkenden Kaufpreisen und sinkenden Zinsen können sich wieder mehr Menschen eine Immobilie leisten. Foto: Andrey Popov

schluss im Herbst 2022 sparen die Käuferinnen und Käufer jetzt monatlich 138 Euro – im Jahr immerhin gut 1650 Euro. Auf eine Finanzierung mit einer zehnjährigen Zinsbindung gerechnet wird damit die zugrunde gelegte Vergleichsimmobilie um gut 16.500 Euro billiger. Für ihre Berechnung haben die Immowelt-Statistiker pauschal eine 75-Quadratmeter-Eigentumswohnung mit drei Zimmern und Baujahr 1990 an-

genommen und alle Inserate auf diesen Wohnungstyp umgerechnet. Ein Eigenkapital von 30 Prozent (inklusive Kaufnebenkosten) wurde angenommen. Im Beispiel Hannover hätte solch eine Wohnung im Oktober 2022 rund 268.400 Euro gekostet. Bei 4 Prozent Zins (Bindung: zehn Jahre) und einer Tilgung von einem Prozent (also Tilgungszeitraum 30 Jahre) hätte die monatliche Belastung 992 Euro betragen.

Im März 2024 hingegen wäre die gleiche Wohnung in Hannover für durchschnittlich 242.475 Euro zu haben, was bei 3,6 Prozent Zinsen und ansonsten gleichen Konditionen eine Monatsbelastung von 853 Euro ausmacht. Niemand weiß, wie es weitergeht. Denn zwar rechnen viele Expertinnen und Experten damit, dass die Europäische Zentralbank (EZB) im Sommer die Zinsen erneut etwas senken

wird, was den Immobilienkauf noch attraktiver machen kann. Andererseits dürften die sinkenden Zinsen zu steigender Nachfrage führen, was die Preise wieder etwas straffen kann. Fakt sei, dass sich „die Lage am Immobilienmarkt nach knapp zwei Jahren nun wieder deutlich verbessert“ habe, wird Immowelt-Geschäftsführer Felix Kusch zitiert. Durch die gesunkenen Preise und die zurückgegangenen Bauzinsen sei „der Immobilienkauf für viele Menschen wieder realistisch geworden“. Bundesweit betrachtet ist der Rückgang der Monatsbelastung beim Kauf der Beispielwohnung in München mit minus 346 Euro am höchsten, gefolgt von Frankfurt am Main (-257 Euro) und Stuttgart (-246 Euro). In Bremen und Dresden betrug der rechnerische Rückgang nur 99 Euro, in Dortmund 72 Euro und in Leipzig 42 Euro. Hannover liegt also mit 138 Euro im Mittelfeld. Eine Analyse des Statistischen Bundesamts bestätigte am Freitag die zugrunde liegende Entwicklung bei den Kaufpreisen. Demnach sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr bundesweit um 8,4 Prozent zurückgegangen, in Großstadtreionen besonders stark bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-11 Prozent) und leicht unterdurchschnittlich bei Eigentumswohnungen (-7,1 Prozent). Der regionale Grundstücksmarktbericht hat kürzlich gezeigt, dass der Preisrückgang in Hannover 2023 sogar höher war.

ELEKTRO-FUNDGRUBE

Hausgeräte I. und II. Wahl

Perfekte Passform für Ihre Geräte, ohne Kompromisse!

Mit unserem Aufmaßservice* wird Maßarbeit zur Leichtigkeit.

*kostenpflichtig

Königstr. 32
Badenstedter Str. 60
☎ 0511-31 99 12
☎ 0511-41 48 37
elektro-fundgrube-hannover.de

BEKO Miele GRUNDIG BOSCH Siemens AEG LIEBHERR

Wurst-Basar

7-PFEFFER-BRATWURST

5x100g, Pk. **6,95**

% SONDERANGEBOTE %
gültig vom 02.04. - 06.04.2024

Kotelett frisch oder Kasseler mit Filet 100g 0,79	ohne Filet 100g 0,69
Spießbraten 100g 0,89	
Schweinerückensteaks 100g 1,29	
Zürcher Geschnetzeltes 100g 1,89	
Lammlachse in Rosmarinmarinade 100g 3,49	
Jägerfrühstück 100g 1,29	

weitere Angebote finden Sie unter www.wurst-basar.de

Gutschein

15%* oder 10% Rabatt auf einen Artikel Ihrer Wahl.

*Gültig bis 05.04.2024. Gilt nicht für Verlagserzeugnisse, Geschenkgutscheine, lebende Tiere und bereits reduzierte Artikel. **Der Greencard Preis ist nur in Verbindung mit der Stanze Greencard gültig.

Rhododendron 'Bloombox'® Magenta
Rhododendron micranthum 'Bloombox'

Besonders pflegeleicht.
Höhe ca. 20 – 30 cm,
☐ 2 l

Unser Top Preis **9.99**

mit Stanze Greencard Preis** **8.99**

Schopflavendel Busch XL
Lavandula stoechas Kompakt wachsend,
☐ 14 cm

Unser Top Preis **5.99**

mit Stanze Greencard Preis** **4.99**

NEUDORFF NeudoHum RasenErde BIO, 40 l
Speziell für Rasengräser abgestimmt (auch Rollrasen), Torffrei

Unser Top Preis **11.99**

mit Stanze Greencard Preis** **9.99**

STANZE Grillseminare 2024

QR-Code scannen und direkt online buchen!

Jetzt den QR-Code scannen und in unserer aktuellen Beilage stöbern.

Bei uns finden Sie alles für Garten, Terrasse, und Balkon!

STANZE Mein Gartencenter

Ostersonntag und -montag ist Blumentag

13 – 16 Uhr geöffnet*

Wir wünschen frohe Ostern!

STANZE GARTENCENTER

Karoline-Herschel-Str. 1
30966 Hemmingen
Tel.: 0511 420 380

ÖFFNUNGSZEITEN:
Mo. – Sa. 09.00 – 19.30 Uhr
So. 13.00 – 16.00 Uhr*

www.stanze-gartencenter.de

Direkt im Gewerbepark Hemmingen an der neuen B3 (Kreuz Hemmingen/K221). Nur ca. 10 Minuten von der Haltestelle Berliner Straße entfernt (Stadtbahn Linie 13).

300 ► WEETZENER LANDSTR.
366 ► ALFRED-BENTZ-STR.

PREMIUM-PARTNER

GLOBAL G.A.P. MPS

VERBAND DEUTSCHER GARTENCENTER

AUSGEZEICHNET 2023/24

KOMPETENZ BERATUNG QUALITÄT